

国交省ラウンドテーブル

買取再販事業について

リノベーション住宅推進協議会 会長
株式会社 リビタ 常務取締役

内山 博文



かえる。くらし。すまい。

リノベーション住宅推進協議会

ReBITA

株式会社 リビタ

▶ リノベーション住宅推進協議会について

2009年に設立。

消費者が安心して既存住宅を選べる市場をつくり、既存住宅の流通を活性化。
リノベーション住宅の品質基準の設定や、普及・啓蒙活動、事業環境整備等を行う。

業界業種の枠を超えて
既存住宅流通に関わる
様々な企業が参加。

会員数
(2013年8月25日現在)

正会員 **265**社
賛助会員 **112**社
特別会員 **4名7**法人
2自治体



▶ リノベーション住宅推進協議会が定める品質基準

R1住宅適合件数累計

11,691件

(2013年8月25日現在)

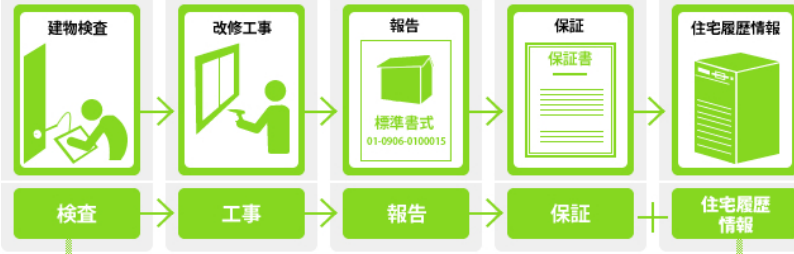
現在250-350戸/月発行。
4000件弱/年。

**首都圏中古マンション
流通数の10%強**

適合リノベーション住宅

リノベーション住宅推進協議会が定める「優良なリノベーション」の統一規格に則り、各対象種別の品質基準に適合する既存住宅

統一規格



一連のフローに則ったリノベーション

提供価値は、品質確保と情報開示に基づく安心

品質基準の種類

- R1住宅 区分所有マンション専有部[設定済み]
- R2住宅 区分所有マンション専有部+共用部にも一定の基準（情報開示など）
- R3住宅 一棟建物（共用部にも事業者の責任）[設定済み]
- R4住宅 用途変更を伴う一棟建物（コンバージョン）
- R5住宅 戸建て住宅[設定済み]

各品質基準の構成と領域

	1R	R2住宅	3R	5R
構造	構造安全性（耐震評価）	—	既存住宅 適合証明フラット35	既存住宅 適合証明フラット35
劣化	劣化状況（設備・防水）	—	売買 かし保険 適合証明フラット35	売買 かし保険 適合証明フラット35
維持管理	管理規約・長期修繕計画	—	東京都優良マンション登録表示制度に基づく 管理規約・修繕計画	R5維持管理基準
維持管理	修繕維持積立金	—	東京都優良マンション登録表示制度に基づく 修繕積立金	—
定期点検	法定点検	—	東京都優良マンション登録表示制度に基づく 法定点検	—
履歴	住宅履歴情報の蓄積	R1住宅基準に基づく 住宅履歴情報蓄積	R3住宅基準に基づく 住宅履歴情報蓄積	R5住宅基準に基づく 住宅履歴情報蓄積
専有部 状況	専有部内重要インフラ部位	R1住宅基準に基づく 専有部検査	R1住宅基準に基づく 専有部検査	R1住宅基準に基づく 専有部検査

設定
検討中

▶ 区分マンション買取再販事業

区分所有マンションの一部屋をリビタが購入し、リノベーション。
リノベーション済みマンションとして仲介会社を通して販売。
手間なく買って、すぐに住め、保証がついたマンション。



[リビタ事業・商品の特徴]

- ・ 築年数：S40年代～H20年程度
(築20年程度中心)
- ・ 価格帯：3000万円～8000万円
高額に強み。
- ・ 提携ローンあり。
(新築分譲マンションと同等条件)
- ・ 「R1住宅」に適合
- ・ 独自の内装品質基準「Quority10」
「アフターサービス規準」設定

首都圏を中心に、**100**戸弱/年供給。

[今後の市場拡大の可能性]

- ・ 仕入れ可能な物件が、売主の特殊な事情(破産・買替・古い・汚い)のものが中心。
- ・ すでに参入が激しく仕込み競争激化。流通市場整備(エンド間売買活性化)により頭打ち。
- ・ エンド間売買が出来ない事情のある一定量の任意売却案件等の受け皿。
- ・ 古い物件(旧耐震など)の流通が活性化される新たな基準や評価のしくみが構築されれば、拡大の可能性あり。
- ・ 原則は新築供給数次第

【課題】

- ・ ファイナンス：事業会社、銀行、物件毎に担保評価に差。借入期間上限設定。(住宅ローンやリバースモーゲージの仕組みの連携)
- ・ ユーザーから見たときの良し悪しの判断軸。(新・旧耐震以外に明確な基準がない)
- ・ 修繕積立金が高い・大規模修繕が不十分等の物件は流通しようがない。
- ・ 流通時の税金(登録免許税、不動産取得税・ローン減税)事業者、購入者へ二重課税。築年数による優遇の差・手続きの差
- ・ 新築の販売状況に左右されるマーケット。≠新築比較対象

【今後必要と思われること】

- 新たな評価軸の必要性
 - ・ 耐震以外、維持管理面、環境面等での評価軸
 - ・ 築年数によらない評価。
定期検査やインスペクション、家かるてとの連動。
- 流通価格、担保評価の透明性確保
とインセンティブ(税制優遇等)の連動
- 消費者から見たわかりやすさ・選びやすさ

▶ 一棟丸ごとリノベーション分譲マンション事業



実例を通して、可能性と理想形を社会、ユーザーに提示。マーケットの拡大と技術を開発

既存建物を一棟丸ごと買い取り、建物調査・診断のうえ改修を施し、共用部まで含めて機能・性能・デザイン性を向上、専有部は自分らしい暮らしが実現する自由設計、コミュニティ形成支援により、付加価値・資産価値を高める分譲マンションです。



[リビタ事業・商品の特徴]

- ・購入価格2000万円～1億5千万円新築検討層をメインターゲット。
- ・周辺新築相場の8-9割
- ・提携ローンあり。
- （新築分譲マンションと同等条件）

安心安全・見える化・性能UP

- ・第三者建物調査・診断・情報開示
- ・既存住宅性能表示「A判定」取得
- ・既存住宅売買瑕疵保険付保
- ・R3住宅に適合
- ・省エネ改修・バリューアップ工事

資産価値維持の仕組み

- ・修積30年間固定の長期修繕計画

30 棟 950 戸

・首都圏・大都市圏を中心に3～5棟/年
築年数はS61～H10をベースとした、現時点では新耐震のみ

【今後の市場拡大の可能性】

- ・一棟流通物件（特に空の状態）の数が限られる。老朽化し稼動の下がったファミリー向け賃貸マンション分譲物件は、一定量伸びていく。
- ・共用部に踏み込める集合住宅。瑕疵保険、性能表示が利用しやすい。性能見える化しやすい等。
- ・現状の低金利が続けば一定程度。

【課題】

- 事業主の責任が重い。
 - ・ 他社が造ったものの責任を取るということ
 - ・ 瑕疵保険で一定ヘッジできるが、それでも重い。
 - ・ 事業者の責任が重視されるスキームでありながら物件も様々で明確な基準がなく、事業会社のモラルによっては大きなトラブルになりかねない。
 - ・ 瑕疵保険や一定のインスペクションの義務化、家かての連動や義務付け、事業者やユーザーメリットを大きく連動させる

■ 以下、区分マンションと同様

【今後必要と思われること】

- 元施工会社の責任の拡大。
現状不法行為責任は20年。もっと長くてもよい。
- 既存建物目線での維持管理基準の構築。
（フラットのみ）

■ 以下、区分マンションと同様

▶ 戸建て買取再販事業

中古戸建てをリビタが購入、リノベーションし、販売。



2012年度より
トライアル開始。
現在、2棟が完成。
お披露目
販売開始。

[リビタ事業・商品の特徴]

- ・ 可変性にこだわる。
- ・ ウェブサイトで啓蒙
hows-renovation.com
- ・ 提携ローンあり（新築同等条件）

安心安全・見える化・性能UP

- ・ 第三者建物調査・診断・情報開示
- ・ 耐震は独自基準で現行法規同等
（耐震基準適合証明+ α ）
- ・ 既存住宅売買瑕疵保険付保
- ・ R5住宅に適合（長期修繕計画の
目安提案）
- ・ 性能評価「省エネ等級3」同等

当面の目標10棟/年
請負への展開

- ・ 城南城西エリア5000~8000万円を目安

[今後の市場拡大の可能性]

- ・ 事前インスペクションの普及と保証、流通。金融面のバックアップ（住宅ローンやリバースモーゲージ）で経験を積んだプレーヤーが増えれば、拡大可能性あり。

【課題】

- ・ 検査済証のない物件、凶面がない物件が多い。
凶面あっても違うことが多い
- ・ コンディションが読みにくい=コストが読みにくい
- ・ ファイナンス 借入期間上限設定（50年では不十分）
- ・ 瑕疵保険、耐震基準適合証明の仕組み（買主が取得できない）
- ・ 固都税・家屋再評価の打診あり。新築は軽減あるが..
- ・ その他、一棟丸ごとリノベーション分譲と同様

【今後必要と思われること】

- ・ 築年数によらないファイナンスの仕組み
- ・ 流通段階でのインスペクション+保証。
- ・ 事前の検査と保証の仕組み。
- ・ 固都税・家屋再評価の際の新築同等の軽減
- ・ 「瑕疵担保なし中古住宅」というカテゴリ
買取再販戸建て流通のプラットフォーム
- ・ 遵法性の確保と基準づくり
- ・ その他、一棟丸ごとリノベーション分譲と同様